

01-594

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA 
---	--	--

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 10.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00086*), të bashkëpronarëve Isak Reka dhe Suzana Reka, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 29.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarëve Isak Reka dhe Suzana Reka, nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 10.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00086*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4372-27 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuar, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 4372-27, ZK Prishtinë;.....S=335m²;..... Isak Reka dhe Suzana Reka.... “Tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ekziston një ndërtesë me etazhitet S+0;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 2m’, drejtimi lindje-perëndim;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 4372-27, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës së planifikuar e cila është dhe egzistuese “Arben Xheladini”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për

rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban, është “ndërtim individual”;
- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës banimore, e trajtuar si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 4372-27, ZK Prishtinë.....S=318 m²;

Totali: S=318m²

- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës banimore, dhe që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore, është:
 - nr. 4372-27, ZK Prishtinë.....S=17 m²;

Totali: S=17m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4372-27 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

- Suterren S=82.03m²;
- Përdhesa S=78.96m²;
- Kati I S=79.30m²;

Totali: S=240.29 m² / 199.28m² mbi tokë dhe 41.01 m² nën tokë /

Etazhitet: S+P+1

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, sipas Planit Zhvillimor Urban është max. I ÷ III etazhe, e propozuar dhe e miratuar S+P+1;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
S=318 x 0.3=95.40m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=82.03m²; / sipas projekt propozimit - suterreni/.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
S=318 x 0.6=190.80m² / lejuar sipas vendimit/
S=41.01m²; /sipas projekt propozimit/.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
S=318 x 0.4=127.20m² / lejuar sipas vendimit/
S=136.11m²; / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas PZHU-së, është 0.6- 0.8 (60%- 80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.
S=318 x 0.8=254.40m² / lejuar sipas PZHU-së /,
S=199.28m²; / sipas projekt propozimit për etazhitetin S+P+1/.
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit, të jetë max. 0.45m’;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 4372-27, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës së planifikuar e cila është edhe egzistuese “Arben Xheladini”;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:

- jo më pak se 5m' për rrugë me gjerësi deri në 7m';
- jo më pak se 7.5m' për rrugët me gjerësi 7÷15m';
- jo më pak se 10m' për rrugët me gjerësi mbi 15m';

- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e “termoizolimit”, nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kyçja në infrastrukturë – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtinë”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor – projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale – perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të “Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim”;

- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;

VII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me bashkëpronarët/investitorët. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

VIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe “Rregulloren për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

IX. Para aplikimit për leje ndërtimore duhet të bëhet edhe kërkesa për rrënimin e një ndërtese me etazhitet S+0, e cila gjenden në kuadër të parcelës kadastrale 4372-27 ZK Prishtinë;

X. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesit/bashkëpronarët Isak Reka dhe Suzana Reka, nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 10.04.2025, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Me kërkesë, 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 10.04.2025, “P. Lende” 05 Nr.070/01-94865/25 dt. 01.07.2025, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Certifikata e njësisë kadastrale nr. P-71914059-04372-27 ZK Prishtinë, dhe Raporti i njësisë kadastrale nr. 4372-27 ZK Prishtinë;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Isak Reka*
- *Akti noterial “Autorizim për përfaqësim”, e lidhur në mes të pronarëve Isak dhe Suzana Reka nga Prishtina dhënë Flamur Grajçevci, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit, i përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP.Nr. 955/2025, dt. 11.02.2025;*

- Shkresën “Kërkesë për Leje Ndërtim në Pronën e Hipotekuar”, 54698, dt. 10.06.202, aprovim mbi lejimin e ndërtimit në ngastrën kadastrale 4372-27 ZK Prishtinë, lëshuar nga “Banka Kombëtare Tregtare Kosovë” Sh.A.;
- Inqizimi gjeodezik, për parcelën kadastrale nr. 4372-27 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Arban Grajçevci., me nr. të licensës 54, dt. e rlevimit 18.03.2025;
- Inqizimi gjeodezik, për parcelën kadastrale nr. 4372-27 ZK Prishtinë, ku janë përcaktuar sipërfaqet brenda dhe jashtë parcelës ndërtimore, i punuar nga gjeodeti i licencuar Arban Grajçevci., me nr. të licensës 54, dt. e rlevimit 09.05.2025;
- Projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese “Cooperation Architecture”, me seli në Prishtinë, me NUI 810824096, me pronar Flamur Grajçevci;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 10.04.2025, “P. Lende” 05 Nr.070/01-94865/25 dt. 01.07.2025, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtësës Plani i situacionit – “Situacioni i ngushtë”, të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 10.04.2025, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 08.05.2025, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të përmirësohet projekti konceptual/projekt propozimi i prezantuar:
 - Te prezantohet rruga e planifikuar sipas Planit Zhvillimor Urban;
 - Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, të prezantohet distanca minimale e ndërtësave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - o jo më pak se 5m’ për rrugë me gjerësi deri në 7m’;
 - o jo më pak se 7.5m’ për rrugët me gjerësi 7÷15m’;
 - o jo më pak se 10m’ për rrugët me gjerësi mbi 15m’;
 - Të respektohet brenda parcelës ndërtimore: ISHP, ISG, ISPN, distancat nga parcelat fqinje dhe të gjitha kriteret e parapara sipas PZHU-së;
 - Të definohet baza e bodrumit/suterenit;
 - Të prezantohet dokumentacioni i kompanisë projektuese dhe arkitektit;
 - Projekti konceptual i përmirësuar, të prezantohet në formatin PDF dhe DWG;
- Të prezantohet manuali gjeodezik ku përcaktohen sipërfaqet brenda dhe jashtë parcelës ndërtimore, së bashku me dokumentacionin përkatës të gjeodetit;
- Të prezantohet pëlqimi nga pengësmarrësi, meqë bazuar në Çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-04372-27 ZK Prishtinë, kjo pronë është në hipotekë;
- Të prezantohen kopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve dhe të autorizuarit;
- Të prezantohen fotot e lokacionit.

Aplikuesit/bashkëpronarët Isak Reka dhe Suzana Reka, Prishtinë, me shkresën zyrtare “P. Lende” 05 Nr.070/01-94865/25 dt. 01.07.2025, i janë drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: Shkresën “Kërkesë për Leje Ndërtim në Pronën e Hipotekuar”, 54698, dt. 10.06.202, aprovim mbi lejimin e ndërtimit në ngastrën kadastrale 4372-27 ZK Prishtinë, lëshuar nga “Banka Kombëtare Tregtare Kosovë” Sh.A, projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 08.05.2025.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligjit Nr.04/L -110 për ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore , leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejto me 19.06.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës me diametër prej 50m’, për të njoftuar

publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 23.06.2025, dhe gjatë kësaj periude kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e kësaj zone.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 4372-27 ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit.

Qasja në parcelë kadastrale nr. 4372-27, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës egzistuese “Arben Xheladini”;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç ‘rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Isak Reka në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-49582/25 dt.10.04.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “24 Maji”, e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin Zhvillimor Urban për ndërtesën shtëpi banimi me etazhitet S+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 04372-27, Zk. Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit.”

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjerim, ka konstatuar se, kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit –“Situacioni i ngushtë”, me vijën ndërtimore dhe vijën rregullues.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

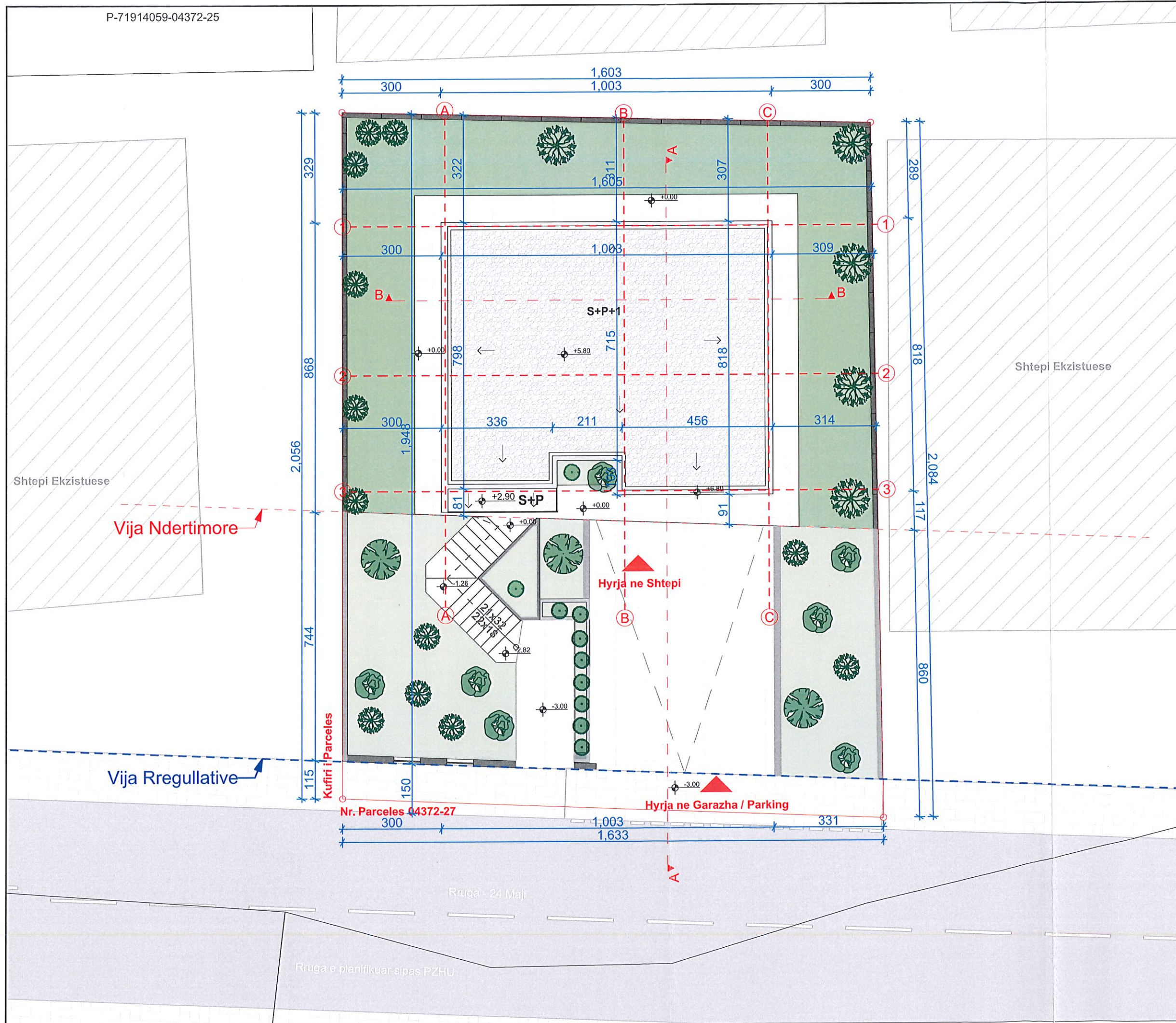
Ky v është printuar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-49582/25 dt. 10.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00086), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-49582/25 DT. 29.09.2025

Zyrtare,
Ermira Muçiqi

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



Emri i Vizatimit:

SITUACIONI I NGUSHTE

Emri i projektit:

Projekti Ideor

Emri i Projektit:

Shtepi Banimi S+P+1

Porositësi:

ISAK & SUZANA REKA

Studio projektuese:



Cooperation Architecture

Studio alternative e Arkitekturës dhe Dizajnit Urban
Tel: +383 44 102 734 Email: cooperation.architecture@gmail.com

Projektuesi: MSc. Ark. Flanor Rexheva

Përpunues:

Bleron Demolli, Enis Mustliu, Blerita Geci



Përpjesa e Vizatimit :

P= 1:100

Formati i fletës

A3

Data:

Prishtinë, 2025

Nr. i fletës

002